

Stadt Grevesmühlen

Teil B: Text

zur

Satzung der Stadt Grevesmühlen über den Bebauungsplan Nr. 39 „Zum Sägewerk“

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 2017

Änderungen gegenüber
1. Entwurf sind markiert
(**neu** / gestrichen)

Ergänzend zu den Ausweisungen des Teils A, Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Zum Sägewerk“, wird folgendes festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO und § 1 Abs. 5 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO:

- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

~~1.2 Mischgebiete § 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO~~

~~Allgemein zulässig sind~~

- ~~– Wohngebäude~~
- ~~– Geschäfts- und Bürogebäude~~
- ~~– Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes~~
- ~~– Sonstige Gewerbebetriebe mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben~~
- ~~– Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke~~

- ~~– Vergnügungsstätten (zur Sicherung der bestehenden Nutzung)~~

~~Nicht zulässig sind~~

- ~~– Gartenbaubetriebe~~
- ~~– Tankstellen~~
- ~~– Wettbüros~~

1.3 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Zulässig sind gemäß § 8 Abs. 2 und § 1 Abs. 6 BauNVO

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,

Ausnahmsweise können zugelassen werden gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO

- Anlagen für sportliche Zwecke.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von maximal 100 m², wenn sie
 - in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem sich in dem Plangebiet ansiedelnden Betrieb stehen oder,
 - nicht mit folgenden Sortimenten als Kernsortiment handeln:
Modischer Bedarf (Bekleidung nebst Accessoires, Schuhe, Lederwaren, Sportbekleidung), Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Foto/Video, Bild- und Tonträger, Haushaltselektro-Kleingeräte, Bücher, Spielwaren, Schreibwaren / Bürobedarf, Uhren / Schmuck, Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik, Geschenkartikel, Sportartikel, Optik / Hörgeräteakustik, Heimtextilien, Fahrräder und Zubehör, Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Pharmazie, Getränke, Zeitungen / Zeitschriften, Blumen, Floristik

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind,
- Tankstellen und
- Vergnügungsstätten.

1.4 Einzelhandel (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

~~Im gesamten Geltungsbereich sind gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.~~

~~Ausnahmen:~~

~~Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von maximal 100 m² zulässig, wenn sie~~

- ~~– in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem sich in dem Plangebiet ansiedelnden Betrieb stehen oder,~~
- ~~– nicht mit folgenden Sortimenten als Kernsortiment handeln:
Modischer Bedarf (Bekleidung nebst Accessoires, Schuhe, Lederwaren, Sportbekleidung), Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Foto/Video, Bild- und Tonträger, Haushaltselektro-Kleingeräte, Bücher, Spielwaren, Schreibwaren / Bürobedarf, Uhren / Schmuck, Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik, Geschenkartikel, Sportartikel, Optik / Hörgeräteakustik, Heimtextilien, Fahrräder und Zubehör, Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Pharmazie, Getränke, Zeitungen / Zeitschriften, Blumen, Floristik~~

1.5 Eingeschränkte Zulässigkeit von Garagen, Carports und Nebenanlagen (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)

Zwischen den öffentlichen Straßenverkehrsflächen und den straßenseitigen Baugrenzen sind Garagen, Carports und Nebenanlagen ausgeschlossen. Die Anlage von Zufahrten und Stellplätzen ist zulässig.

Freistehende Solaranlagen sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und 3 Nr. 2 BauNVO)

Der festgesetzte Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) dient als Bezugshöhe für die Festsetzung der oberen Bezugspunkte.

Der obere Bezugspunkt der Traufhöhe ist das Maß zwischen Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und dem Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Abschluss der Außenwand. Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für Traufen von Dachaufbauten und –einschnitten sowie für Nebengiebel bei Hauptgebäuden.

Der obere Bezugspunkt der Firsthöhe ist das Maß zwischen Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und dem oberen Abschluss der Dachhaut (First), also dem Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen. Diese Festsetzung gilt auch für Pultdächer, deren höchste Kante der Schnittpunkt zwischen aufsteigender Linie der Außenwand und der oberen Dachhaut ist.

Der obere Bezugspunkt der Gebäudehöhe Flachdach ist das Maß zwischen Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Maßgebend ist die Dachaußenhautfläche des eingedeckten Daches. Bei Gebäuden mit Attika ist die Gebäudehöhe die Oberkante der Attika.

2.2 Höhenbezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Als Höhenbezugsebene für die maximale zulässige Höhe baulicher Anlagen wird die Oberkante der angrenzenden öffentlichen Erschließungsstraße in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor der Gebäudemitte, festgelegt. Zur Ermittlung der jeweils maßgeblichen Bezugshöhe sind in der Planzeichnung entsprechende Höhenbezugspunkte festgesetzt, Zwischenhöhen sind durch Interpolation zu ermitteln.

Die konstruktive Sockelhöhe darf maximal 30 cm über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt liegen. Das Maß der konstruktiven Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand der Erdgeschossfußbodenoberkante (Fertigfußboden) und dem Höhenbezugspunkt. Die konstruktive Sockelhöhe ist gleich dem Schnittpunkt von Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und aufstrebenden Mauerwerk. Der Erdgeschossfußboden darf jedoch nicht unter dem festgesetzten Höhenbezugspunkt liegen.

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen für Einzelhäuser wird auf 2 Wohnungen je Wohngebäude beschränkt. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Doppelhäusern wird auf 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte beschränkt.

4. Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Je Baugrundstück ist nur eine Grundstückszufahrt mit einer Breite von maximal 4,00 m zulässig. Bei Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte eine Grundstückszufahrt mit einer Breite von maximale 4,00 m zulässig.

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder zur Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.1 Schutz vor Verkehrslärm

Im Feld mit der Bezeichnung Lärmschutz ist entlang der Bahnstrecke Nr. 1122 eine Abschirmung des Eisenbahnlärms mit einer Höhe von mindestens 3,00 m bezogen auf das vorhandene Gelände herzustellen. Die Oberkante des Lärmschutzes darf im Westen die Höhe von 34 m ü NN und im Osten von 36 m ü NN nicht unterschreiten.

Gewerbegebiet:

Im Feld mit der Bezeichnung LPB V bis LPB III sind zur Einhaltung unbedenklicher Innenraumpegel in schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1, Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen (2018), in allen Geschossen die gesamten bewerteten Bau-Schalldämmmaße gemäß des LPB V bis LPB III der DIN 4109-1 für alle der Eisenbahnstrecke Nr. 1122 zugewandten und seitlich an diese anschließenden Fassaden vorzusehen. Für die der Eisenbahnstrecke Nr. 1122 abgewandten Fassaden gilt der jeweils kleinere Lärmpegelbereich.

Allgemeines Wohngebiet:

Im Feld mit der Bezeichnung LPB III*** sind zur Einhaltung unbedenklicher Innenraumpegel in schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1 oberhalb der Erdgeschosse die gesamten bewerteten Bau-Schalldämmmaße gemäß des Lärmpegelbereiches III der DIN 4109-1 für alle der Eisenbahnstrecke Nr. 1122 zugewandten und seitlich an diese anschließenden Fassaden vorzusehen.

Die betroffenen Fassaden der erforderlichen Lärmpegelbereiche der DIN 4109-1 sind in Abhängigkeit der Raumnutzung auszuführen. Das erforderliche gesamte bewertete Bau-Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ für die Außenbauteile von Wohn- und Übernachtungsräumen ist mit mindestens 45 dB beim LPB V und mit mindestens 35 dB beim LPB III vorzusehen. Für Büroräume kann das resultierende Schalldämmmaß um 5 dB gesenkt werden. Ein erforderliches gesamtes bewertetes Bau-Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ von 30 dB darf in schutzbedürftigen Räumen nicht unterschritten werden.

Die Schalldämmmaße sind durch alle Außenbauteile eines Raumes gemeinsam zu erfüllen und in Abhängigkeit des Verhältnisses der Außenwandfläche zur Grundfläche gegebenenfalls mit Korrekturfaktoren zu versehen (siehe DIN 4109-2, Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen).

Für schutzbedürftige Räume in den Feldern mit der Bezeichnung LPB V bis LPB III im GE-Gebiet sind in allen zum Schlafen bestimmten Räumen oder anderen besonders schutzbedürftigen Räumen in allen Geschossen Lüftungselemente an den der Bahnstrecke Nr. 1122 zugewandten Fassaden vorzusehen.

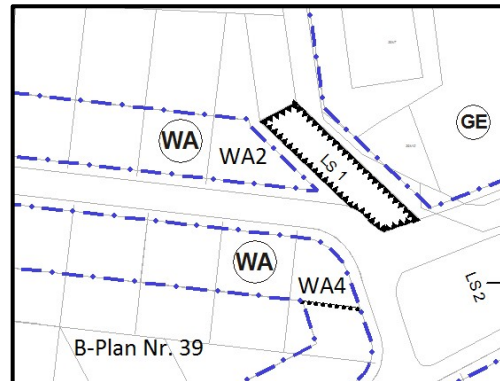
Die Berechnung des zu erbringenden bewerteten Schalldämmmaßes der Umfassungsbauteile eines Raumes ist jeweils für das tatsächliche Objekt durch einen Sachverständigen (Architekt, Bauphysiker) zu berechnen.

Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

5.2 Schutz vor Gewerbelärm

Im Feld mit der Bezeichnung LS 1 ist entlang der Grundstücksgrenze zum Gewerbegebiet (GE) eine Abschirmung des Gewerbelärms mit einer Höhe von mindestens 3,00 m bezogen auf das vorhandene Gelände des Gewerbegebietes (GE) herzustellen. Die Oberkante des Lärmschutzes darf die Höhe von 36 m ü NN nicht unterschreiten.

Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.



II. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB i.V.m. § 1a BauGB)

6. Öffentliche Grünflächen

6.1 Spielplatz

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ ist ein Kinderspielplatz für verschiedene Altersgruppen anzulegen. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz sind 7 standortgerechte, heimische Laubbäume als Hochstamm, 3 x v., mit einem Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen.

Innerhalb des Spielplatzes sind keine Versiegelungen zulässig. Wege sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen.

6.2 Schutzgrün

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ ist der Lärmschutzwall flächendeckend mit heimischen, standortgerechten Sträuchern im Raster von 1,50 m x 1,50 m (verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, Höhe 60-100 cm) zu bepflanzen. Es sind 8 standortgerechte, heimische Laubbäume (Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang von 16-18 cm) in die Pflanzung zu integrieren.

7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

7.1 Anpflanzen von Bäumen im öffentlichen Straßenraum

Im öffentlichen Straßenraum sind im Bereich der Planstraße A 6 kleinkronige Straßenbäume als Hochstamm, 3 x v., aus extra weitem Stand, mit Drahtballierung, StU 16-18 cm zur stadträumlichen Gliederung des Straßenraums zu pflanzen. Baumscheiben sind in einer Mindestgröße von mind. 12 m² vorzusehen.

Es sind folgende Arten zu verwenden:

- Acer campestre - 'Elsrijk', Feldahorn
- Carpinus betulus 'Fastigiata' - Pyramiden-Hainbuche
- Crataegus lavalleyi 'Carrierei' syn. C. carrierei - Apfeldorn
- Sorbus aucuparia - Eberesche, Vogelbeere
- Sorbus intermedia 'Brouwers' – Schwedische Mehlbeere, Oxelbeere

7.2 Anpflanzen von Hecken (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine dichte, geschlossene zweireihige Gehölzpflanzung zu pflanzen. Es sind standortgerechte Sträucher (2 x verpflanzt, mindestens 60/100) diagonal versetzt in einem Pflanzabstand von maximal 1,50 m, zu pflanzen. Zusätzlich sind im Abstand von jeweils 10 m standortgerechte Laubbäume (Pflanzqualität Hochstamm, 3 x v., m Db, Stammumfang 16-18 cm) in die Hecke zu integrieren.

7.3 Begrünung des öffentlichen Parkplatzes (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Zur Eingrünung des öffentlichen Parkplatzes sind 4 standortgerechte Laubbäume als Hochstamm, 3 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, mit Drahtballierung, StU 16-18 cm anzupflanzen im direkten Bereich der Stellplatzanlagen zur Gliederung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der Wurzelraum der zu pflanzenden Laubbäume (Baumscheiben) muss mindestens 12 m² groß sein.

7.4 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Die als zu erhalten festgesetzten Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

8. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8.1 Artenschutz

Auf Grundlage des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages zum Bebauungsplan Nr. 39 sind folgende artenschutzrechtlichen Maßnahmen umzusetzen:

Biologische Baubegleitung

Vor Beginn jeglicher Bautätigkeiten ist ein Maßnahmenplan für Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen und für eine biologische Baubegleitung bei der Umsetzung der artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen mit folgenden Inhalten durch einen Gutachter zu erarbeiten:

- Erarbeitung eines Rückbauplanes für den Abriss der Gebäude und Anlagen
- Berücksichtigung der Artenschutzmaßnahmen in der Ausschreibung für die Abrissarbeiten
- Konkretisierung der Ausgestaltung und Lage der erforderlichen Ersatzlebensräume für Brutvögel (v.a. Rauchschwalbe und Turmfalke), Fledermäuse und Reptilien
- Abstimmung des Maßnahmenplanes mit der zuständigen Fachbehörde

Ersatzlebensraum für Reptilien

Innerhalb der mit der Nummer 1 gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird der Lärmschutzwall als Lebensraum für die Reptilienfauna folgendermaßen gestaltet:

Der Wallscheitel wird nach Norden versetzt, damit eine flach geneigte südexponierte und wärmebegünstigte Fläche entsteht. Die Nordböschung wird mit einem Böschungswinkel von 45 ° errichtet. Der Wall wird auf der südexponierten Seite so modelliert, dass unterschiedlich geneigte Teilbereiche entstehen. Es wird nährstoffarmer Oberboden aufgebracht und Extensivrasen angelegt (Magerrasenvegetation mit hohen Anteilen an Gräsern wie Rot-Schwingel und Rotes Straußgras). Innerhalb der Maßnahmenfläche werden 10 Gebüschgruppen in einer Größe von 10-15 m² gepflanzt. Es sind heimische, standortgerechte Sträucher mit einem hohen Anteil an Dornsträuchern wie Weißdorn und Schlehe im Raster von 1,50 m x 1,50 m (verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, Höhe

60-100 cm) zu verwenden. In einem Abstand von 40 m sind Überwinterungs- und Eiablagemöglichkeiten in Form von Steinlinsen einzubauen.

8.2 Sukzessionsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die mit der Nummer 2 gekennzeichnete Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Die Fläche ist zu den privaten Grundstücken durch einen Zaun abzugrenzen.

8.3 Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 16 BauGB)

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

Pkw-Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Terrassen sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

8.4 Ausschluss von Schottergärten und Steinbeeten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder Steinbeete sind unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

III. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO)

9. Gestaltung der Doppelhäuser

Bei zwei aneinander gebauten Doppelhaushälften sind die bauliche Höhenentwicklung, die Dachneigung, Dachmaterialien und Dachfarbe sowie das Fassadenmaterial einheitlich auszuführen. Auf die Dachfläche zusätzlich montierte Photovoltaikanlagen / Sonnenkollektoren sind von dieser Regelung ausgenommen.

10. Dächer

In den Teilgebieten 1 und 2 sind ausschließlich Flach- und Pultdächer mit einer maximalen Dachneigung von 20° zulässig

In den Teilgebieten 3, 4, 5, 6, 7, 8 und 9 sind für die Hauptbaukörper Flachdächer, Pultdächer, Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer zulässig.

Innerhalb des gesamten Geltungsbereiches darf die Dachneigung der Hauptbaukörper für Flach- und Pultdächer höchstens 20° betragen.

Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete sind die Dächer der Hauptgebäude nur als Dächer mit Harteindeckung im rotbraunen Farbspektrum in Anlehnung an das RAL-Farbsystem der RAL-Farben 2001, 2202, 3009, 3011, 3012, 3013, 3016, 3022, 8004, 8011, 8012, 8015, 8016, 8023 und ihren roten bis rotbraunen Zwischentönen zulässig. Die Anforderungen an eine harte Bedachung sind zu erfüllen. Glänzende, glasierte und reflektierende Deckungsmaterialien sind ausgeschlossen. Flach- und Pultdächer bis 20° sind auch als Gründächer, als Bedachungen aus beschichtetem Metall oder als Dächer mit Bitumen-, Kunststoff- oder Elastomerbahnen mit und ohne Deckschicht, z. B. Kies, zulässig.

~~Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete sind die Dächer der Hauptgebäude nur als Dächer mit Harteindeckung im dunkelgrauen Farbspektrum in Anlehnung an das RAL-Farbsystem der RAL-Farben 7016, 7021, 7024, 7026, 7043, 7022 und ihren grauen bis dunkelgrauen Zwischentönen zulässig. Die Anforderungen an eine harte Bedachung sind zu erfüllen. Glänzende, glasierte und reflektierende Deckungsmaterialien sind ausgeschlossen. Flach- und Pultdächer bis 20° sind auch als Gründächer, als Bedachungen aus beschichtetem Metall oder als Dächer mit Bitumen-, Kunststoff- oder Elastomerbahnen mit und ohne Deckschicht, z. B. Kies, zulässig.~~

Für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen gelten die Festsetzungen zur Dachneigung und Dacheindeckung nicht. Glänzende, glasierte und reflektierende Deckungsmaterialien sind ausgeschlossen.

Im gesamten Plangeltungsbereich ist die Verwendung von unbeschichteten Metalldachflächen unzulässig.

Photovoltaik und Solaranlagen sind von diesen Regelungen ausgenommen und sind im gesamten Plangeltungsbereich zulässig.

11. Fassaden

Die Außenwände an Hauptbaukörper sind im gesamten Geltungsbereich als glatt verputzte Außenwandflächen oder als Verblendmauerwerk zulässig. Für untergeordnete Bauteile können Holz und Blech verwendet werden. Zudem sind an Fassaden großflächige Verglasungen oder Wintergärten zulässig. Fassaden in Rundbohlenbauweise sowie Verglasungen aus verspiegelten Gläsern sind im gesamten Plangeltungsbereich nicht zulässig.

Die Fassaden der Hauptbaukörper sind im gesamten Geltungsbereich nur in hellem Putz oder rotem und rotbraunen Sichtmauerwerk auszuführen. Die Farbe der Außenwandflächen ist für Gebäude mit Sichtmauerwerk im rotbraunen Farbspektrum in Anlehnung an das RAL-Farbsystem der RAL-Farben 2001, 2202, 3009, 3011, 3012, 3013, 3016, 3022, 8004, 8011, 8012, 8015, 8016, 8023 und ihren roten bis rotbraunen Zwischentönen zulässig. Geputzte Außenwandflächen sind in gedecktem Weiß in Anlehnung an das RAL-Farbsystem der RAL-Farben 9001, 9002, 1013 oder Zwischentönen davon, in gedecktem Gelb in Anlehnung an das RAL-Farbsystem der RAL-Farben 1002, 1012, 1014, 1015 oder Zwischentönen davon in gedecktem Rot in Anlehnung an das RAL-Farbsystem der RAL-Farben 1033, 1034, 1037, 2000, 2001 oder Zwischentönen davon und hellem Grau in Anlehnung an das RAL-Farbsystem der RAL-Farben 7032, 7035, 7038, 7047 oder Zwischentönen davon zulässig.

Für Garagen und Nebengebäude gelten die Festsetzungen zur Fassadengestaltung analog. Zusätzlich ist auch Holz zulässig.

12. Werbeanlagen

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten sind Werbeanlagen nur als Schilder an den Hauswänden bis zu einer Größe von 0,30 m x 0,60 m zulässig. Es sind keine selbstleuchtenden Werbeanlagen zulässig. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

In den festgesetzten Misch- und Gewerbegebieten sind Werbeanlagen nur als hinterleuchtete, nicht blinkende Einzelbuchstaben zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind ausschließlich den Zufahrtsstraßen des Geländes zugeordnet (jeweils maximal eine) mit einer maximalen Höhe von 5 m, wahlweise hinterleuchtet jedoch nicht blinkend zulässig.

13. Einfriedungen

In den straßenseitigen Vorgartenzonen sind folgende Grundstückseinfriedungen zulässig:

- freiwachsende oder geschnittene Hecken aus standortgerechten heimischen oder ortstypischen Laubgehölzen in einer Höhe von max. 1,20 m,
- Trockenmauern oder bepflanzte Erdwälle bis zu einer Höhe von max. 0,80 m,
- Zäune sind nur an den Innenseiten freiwachsender oder geschnittener Hecken mit einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig.

Hinweise

Bauzeitenregelungen und artenschutzrechtliche Maßnahmen

Die im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 39 genannten Bauzeitenregelungen und Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind zu beachten:

Tiergruppe	Relevante Beeinträchtigungen	Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen, CEF-Maßnahmen
Brutvögel: Gehölzbrüter	Schädigungen/Tötungen im Zuge der baubedingt erforderlichen Gehölzbeseitigungen	Bauzeitenregelung (Gehölzbeseitigungen außerhalb der Brutzeit) Bauverbotszeit: 01.03. bis 30.09. <u>Alternativ:</u> Besatzkontrolle (nur kleine Bestände)
Brutvögel: Gebäudebrüter	Baubedingte Schädigungen/Tötungen durch den baubedingten Abriss der Gebäude und der technischen Anlagen sowie durch die Beräumung der Lagerflächen/ stätten	Bauzeitenregelung (Bauausführung außerhalb der Brutzeit) Bauverbotszeit: 15.03. bis 31.08. Bauverbotszeit Gebäude M (Rauchschnalben): 15.03. bis 30.09. <u>Alternativ:</u> Besatzkontrolle (Gebäude M dabei ausgenommen)
	Baubedingter Verlust der ökologischen Funktionalität der Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang durch die Beseitigung des Lichtmastes inkl. Nistkästen (Turmfalke) und des Gebäudes M (Rauchschnalbenkolonie)	Ausgleichsmaßnahmen: Kompensation durch Bereitstellung von Ersatzquartieren im Umfeld des Plangebiets Turmfalke: 1 Nistkasten Rauchschnalbe: mind. 30 artspezifische Nisthilfen im Verbund im Inneren eines geeigneten Gebäudes.
Fledermäuse	Schädigungen/Tötungen im Zuge der baubedingt erforderlichen Gehölzbeseitigungen	Bauzeitenregelung – Gehölzbeseitigungen außerhalb der (sommerlichen) Aktivitätszeit bei Bäumen mit BHD 10 bis 40 cm: Bauverbotszeit 01.03. bis 30.11. <u>Alternativ:</u> Besatzkontrolle (nur kleine Bestände) Gehölzbeseitigungen bei Bäumen mit BHD >40 cm: Fledermauskundl. Baumkontrolle im unbelaubten Zustand, ggf. Besatzkontrolle u. Quartiersverschluss bei Nicht-Besatz, Ausgleich.

	Baubedingte Schädigungen/Tötungen durch den baubedingten Abriss der Gebäude und der technischen Anlagen sowie durch die Beräumung der Lagerflächen/-stätten	Bauzeitenregelung <u>und</u> begleitende Maßnahmen, wie beschrieben.
	Baubedingter Verlust der ökologischen Funktionalität der Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang durch die Beseitigung	Ausgleichsmaßnahmen, teilw. als CEF-Maßnahme, wie beschrieben.
Reptilien: Zauneidechse	Baubedingte Schädigungen/Tötungen durch Vegetationsbeseitigung und Überbauung durch Lärmschutzwall entlang der Bahnlinie	Bauzeitenregelung (Bauvorbereitung außerhalb der Winterzeit) Bauverbotszeit: 15.04. bis 30.09. Weitere Vermeidungsmaßnahme: Schutzzaun, Absammeln von Individuen
	Baubedingter Verlust der ökologischen Funktionalität der Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang durch Überbauung des Ganzjahreslebensraumes	CEF-Maßnahme: Zeitnahe Errichtung des Lärmschutzwalles und Gestaltung gemäß der Habitatansprüche der Zauneidechse.
Alle Tiergruppen	S. oben.	Erarbeitung Maßnahmenplan für Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen <u>und</u> biologische Baubegleitung.

Trinkwasserschutzgebiet

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 39 befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III A der Wasserfassung Grevesmühlen-Wotenitz. Die bestehenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen in der Trinkwasserschutzzone III A sind zu beachten. Die Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Grevesmühlen – Wotenitz vom 22.09.2010 ist im Bauamt der Stadt Grevesmühlen, Rathausplatz 1, Haus 2 in 23936 Grevesmühlen einsehbar. Die Verordnung kann auf dem Dienstportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern auch von jedermann im Internet eingesehen werden.

Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen

Der flächennutzungsspezifische Nachweis der Unterschreitung der Prüfwerte gemäß Anhang 2 Nr. 1.4 Bundesbodenschutzverordnung erfolgt durch die Dokumentation einer bodenkundlichen Baubegleitung, die während der Erschließungsmaßnahmen durchgeführt wird. Die Dokumentation ist im Bauamt der Stadt Grevesmühlen, Rathausplatz 1, Haus 2 in 23936 Grevesmühlen einsehbar.

Schutz des Bodens vor Vergeudung

Bei den Bauarbeiten anfallender Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

Bei den Bauarbeiten anfallender sonstiger Bodenaushub (nicht Mutterboden) ist vorrangig innerhalb des Grundstücks zu verwerten, sofern keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen bestehen. Bodenaushub, der nicht innerhalb des Grundstücks verwertet wird, ist einer für die Bodenentsorgung zugelassenen Anlage zuzuführen.

Einsichtnahme von Rechtsgrundlagen

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Bauamt der Stadt Grevesmühlen, Rathausplatz 1, Haus 2 in 23936 Grevesmühlen eingesehen werden.

Bauordnungsgebiet

Der Bebauungsplan Nr. 39 der Stadt Grevesmühlen ist Teil eines Bauordnungsgebietes gemäß den Vorschriften der §§ 45 – 84 BauGB.

Kampfmittel

Dem Kampfmittelkataster des Landes sind derzeit keine Anhaltspunkte auf latente Kampfmittelgefahren zu entnehmen. Für das Plangebiet besteht daher aus Sicht des Munitionsbergungsdienstes derzeit kein Erkundungs- und Handlungsbedarf.

Gegen die Ausführung der Bauarbeiten bestehen keine Bedenken.

Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen.

Sollten bei Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und in der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen.

Kompensation der Eingriffe

Der Ausgleich für die durch die Planung verursachten Eingriffe erfolgt durch den Erwerb von 9.526 Kompensationsflächenäquivalenten im Ökokonto Klein Breesen.